

Neuaufstellung des Bebauungsplans mit  
Grünordnung  
Nr. 10  
„Waldstraße“

Begründung

Vorentwurf

Fassungsdatum: 02.03.2020

Auftraggeber: Gemeinde Wörthsee  
Seestraße 20  
82237 Wörthsee

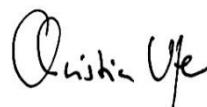
Wörthsee, den .....

.....  
Ch. Muggenthal  
(1. Bürgermeisterin)

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 02.03.2020



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Dr. rer. nat., Dipl.-Geogr. Oliver Korch

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage des Planungsgebiets .....	2
2.2	Gebäudebestand .....	3
2.3	Nutzungen und Vegetationsbestand .....	3
2.4	Verkehrliche Anbindung .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	4
3.2	Rechtswirksame Bauleitpläne.....	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
4.1	Grundzüge der Planung.....	6
4.2	Städtebau .....	6
4.2.1	Art der Nutzung .....	6
4.3	Grünordnung .....	7
4.3.1	Ausgangslage .....	7
4.3.2	Planungskonzept .....	7
4.4	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.5	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr .....	8
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Verkehrsflächen .....	10
5.3	Wald- und ökologische Flächen .....	10
5.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
5.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	11
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>13</b>
6.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung .....	13
6.2	Bodenordnung .....	13
6.3	Bauflächenbilanz .....	13
6.4	Klimaschutz.....	14

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Gebiet um die Waldstraße besteht ein seit dem 26.02.1882 rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße). Die jüngste Änderung des Bebauungsplans ist die 1. Änderung der 12. Änderung, welche am 06.03.2013 rechtskräftig wurde.

Aufgrund weiterer Bauanträge auf bauliche Veränderungen, Neubauten und Grundstücksteilungen wurde am 15.07.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 – Waldstraße durch die Gemeinde Wörthsee beschlossen. Hierdurch soll den aktuellen Bedürfnissen und Entwicklungen Rechnung getragen werden.

Mit der Erarbeitung eines Vorentwurfs für die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde seitens der Gemeinde Wörthsee zunächst das Büro Franz Dirtheuer aus München beauftragt ehe der Auftrag im Januar 2020 durch die Gemeinde neu an das Büro Terrabiota vergeben wurde.

Der vorliegende Entwurf stellt somit eine umfangreiche Erweiterung und Überarbeitung der Planung des Büros Dirtheuer dar, mit dem nun das Verfahren begonnen werden soll. Hierbei wird weiter die ursprünglich von der Gemeinde gewünschte planerische Zielvorstellung verfolgt und weiter präzisiert. Demnach sind folgende Zielvorstellungen maßgebend:

- Beibehaltung des Charakters als reines Wohnquartier
- Vollständige Anpassung der Bauräume an den tatsächlichen Gebäudebestand innerhalb der geltenden gesetzlichen Regelungen
- Teilw. Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten bei Bauvorhaben
- Regelung der verkehrlichen Erschließung
- Schaffung der Möglichkeit für eine behutsame innerörtliche Nachverdichtung durch die Festsetzung von Optionsmodellen für bestehende große Baugrundstücke. Dadurch soll eine unregelmäßige Zersiedelung der Ortsränder vermieden werden und dennoch dem Zuzug in attraktive Wohnlagen im Großraum München Rechnung getragen werden.
- Strukturierung des Gebietes durch entsprechende planerische Festsetzungen
- Berücksichtigung von Planungswünschen der Eigentümer, sofern mit den sonstigen Zielvorstellungen vereinbar.

## **2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage des Planungsgebiets**

Die Waldstraße befindet sich im Westen des Gemeindeteils Steinebach und ist über die Kuckucksstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 – Waldstraße hat eine Größe von etwa 11 ha und umfasst neben dem Wohngebiet auch Wald- und Moorflächen nördlich, westlich und südlich hiervon. Die Topografie des innerhalb der würmeiszeitlichen Endmoränen östlich des Wörthsees gelegenen Geländes weist ein nur leicht welliges Profil auf mit Geländehöhen zwischen ca. 575 und 582 m ü. N.N. innerhalb des Wohngebiets, wobei die größten Höhenunterschiede direkt an der Kuckucksstraße bestehen.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 037, Ammer-Loisach-Hügelland. Die potenziell natürliche Vegetation wird gemäß der Übersichtskarte 1: 500.000 zur Potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns als Christophskraut-Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell Schwalbenwurz- oder Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald angegeben.

Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 67 "Kuckuckstraße-Wohnbau" an, welcher durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bestimmt wird. Im Süden schließt, durch Wald

und Moorflächen vom Wohngebiet der Waldstraße getrennt, der Bebauungsplan Nr. 26 Kuckucksstraße Nordseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 an, welcher aus lockerer Wohnbebauung besteht.



Abb 1: Lage des Plangebiets. (Quelle: Bayernatlas verändert)

## 2.2 Gebäudebestand

Im als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser privater Grundstückseigentümer. Die Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit diversen Nebengebäuden in offener Bauweise und einer Höhenentwicklung von einem bis max. 2 Vollgeschossen. Charakteristisch für das Gebiet sind Grundstücke mit geringem baulichen Nutzungsmaß, wenngleich seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans durch Neubebauung einzelner Grundstücke teilweise eine bauliche Verdichtung stattfand.

## 2.3 Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Gärten innerhalb der Baugrundstücke des Wohngebiets weisen überwiegend einen mäßig intensiven bis extensiven Charakter auf. Die meisten Baugrundstücke grenzen zudem rückwärtig an unbebautes Gelände, welches überwiegend von Wald bestockt, teilweise auch als Grünland ausgeprägt ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere amtlich kartierte Biotope und Teilbereiche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (vgl. Kapitel 3.3).

Innerhalb der Gärten der Baugrundstücke befinden sich zahlreiche ältere Nadel- als auch Laubbäume. Es handelt sich hierbei überwiegend um einheimische Arten. Erhaltenswerte

Laubbäume mit einem Stammumfang >80 cm sollen im Zuge der Planung als zu erhalten festgesetzt werden, sofern dies mit der vorgesehenen baulichen Nutzung vereinbar ist.

## 2.4 Verkehrliche Anbindung

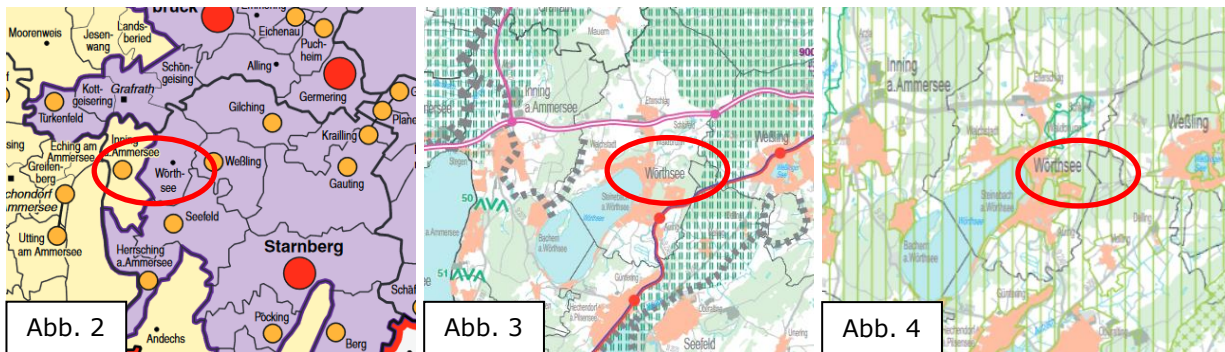
Das Planungsgebiet liegt im Osten des Gemeindeteils Steinebach und ist über die Kuckucksstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Ca. 4,5 km nordöstlich besteht über die Anschlussstelle Wörthsee Anbindung an die Autobahn 96 München-Lindau. Ca. 1,8 km südlich befindet sich die S-Bahnstation Steinebach und somit eine Zuganbindung nach München.

Steinebach selbst bietet derzeit nur begrenzte Einkaufsmöglichkeiten, wobei die Gemeinde in fußläufiger Entfernung aktuell die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters bauleitplanerisch vorbereitet. Derzeit befindet sich der nächste Nahversorgungsmarkt ca. 2 km nördlich, im Ortsteil Waldbrunn. Durch die umliegenden Wälder aber auch die räumliche Nähe zum Wörthsee gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Wörthsee liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Planungsregion München (14) am westlichen Rand des Verdichtungsraums der Metropolregion München (Abb.2). Der in Abb. 3 dargestellte regionale Grünzug Nr. 4 Herrschinger Moors/Weßlinger See wird durch das Planungsgebiet nicht tangiert. Das Wohngebiet im Geltungsbereich ist dabei als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche“ dargestellt.



Lage der Gemeinde Wörthsee am Rand der Metropolregion München (Abb.2), innerhalb der Karte 2 Siedlung und Versorgung (Abb.3), sowie innerhalb der Karte 3 Landschaft und Erholung (Abb. 4). (Quelle: Regionalplan München – 14 (2019) verändert)

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans (Stand April 2019) sind nicht betroffen. Das auf Abb. 4 dargestellte Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (grüne Schraffur) nimmt Teile des Planungsgebiets ein. Zur geplanten Herausnahme des Wohngebiets aus dem LSG siehe Kapitel 3.3.

Gemäß dem Regionalplan München – 14 (2019) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen



der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt werden sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

### 3.2 Rechtswirksame Bauleitpläne

Für das Gebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wörthsee. Dieser stellt den Geltungsbereich als reines Wohngebiet (WR), Wald sowie Sukzessionsfläche, Feuchtgebiet dar (Abb. 5).



(Abb.5): Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee mit dem Plangebiet.

Für das Planungsgebiet besteht ein seit dem 26.02.1882 rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße). Die jüngste Änderung des Bebauungsplans ist die 1. Änderung der 12. Änderung, welche am 06.03.2013 rechtskräftig wurde. Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 10 Waldstraße ist weitestgehend deckungsgleich mit der geplanten Neuaufstellung. Lediglich das Grundstück Fl. Nr. 519 im Süden soll in der Neuaufstellung nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs liegen, da es zwischenzeitlich als Abrundung der südlich bestehenden Bebauung ebenfalls bebaut wurde.

### 3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die amtlich kartierten Biotope mit Nrn. 7933-0110-001, 7933-0109-004 und 7933-0109-005 sowie Teilflächen des Biotops Nr. 7933-0109-003, die in die Planung nachrichtlich übernommen werden.

Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Waldstraße muss und wird daher beim Landratsamt Starnberg die Herausnahme des Teilbereichs aus dem LSG beantragt, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als WR festgesetzt ist. Die Herausnahme erscheint aufgrund der bestehenden Bebauung und der geplanten, maßvollen Nachverdichtung gerechtfertigt.

Etwa 100 m östlich des Planungsgebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Schliefeld“ (2210793300059).

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Grundzüge der Planung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der bestehendes Baurecht neu ordnet und die Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung von Optionen zur Nachverdichtung beibehält. Die Bauflächen liegen eng benachbart an Waldflächen sowie naturschutzfachlich wertvollen Flächen.

### 4.2 Städtebau

#### 4.2.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Waldstraße und seiner bisherigen rechtskräftigen Änderungen soll der mit Wohnhäusern bebaute Bereich innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Ziel der Planung ist die Beibehaltung des Charakters als reines Wohngebiet für den Bereich entlang der Waldstraße beiderseits der Kuckucksstraße. Dabei orientieren sich die im Planungsgebiet festgelegten städtebaulichen Strukturen an dem in diesem Bereich von Steinebach gegebenen Ortsbild, das aus einer lockeren Einzelhausbebauung besteht.

Gleichzeitig soll, wie von der Gemeinde Wörthsee sowie auch von Eigentümern gewünscht, eine behutsame Verdichtung ermöglicht werden. Hierzu wurden entsprechende Optionsmodelle vor allem für größere Grundstücke mit derzeitiger Einzelbebauung festgesetzt. Auch die Festsetzung größerer Bauräume, die Möglichkeit, je vollendete 390 m<sup>2</sup> eine Wohnung zu errichten sowie eine Anordnung der Bauräume, welche insgesamt den Bestand und seine Baukörperausrichtungen aufgreift, ermöglichen eine angepasste Bebauung mit etwas höherer Dichte. Dabei orientiert sich die Dichte am Bestand, der die Vorgaben der bisherigen Bebauungsplanung teilweise bereits überschreitet. Zusätzlich wird die zulässige Wandhöhe angehoben, um die Ausnutzung der Grundstücke ohne wesentliche Erhöhung der Versiegelung zu verbessern. Auf die Festsetzung einer zulässigen Geschoßfläche kann somit verzichtet werden.

Durch die weitgehende Berücksichtigung des aktuellen Gebäudebestandes und dessen Gestaltung bei der Festsetzung soll der Bebauungsplan an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und Rechtssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden.

Weiter ist es Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans, Möglichkeiten zur Aufstockung von Gebäuden über das bisher mögliche hinaus zu schaffen. Dies wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,2 m erreicht.

Nebengebäude und Garagen können innerhalb der Festsetzungen entsprechend der Bedürfnisse der Bauherren geplant und errichtet werden.

Da es sich beim Planungsgebiet um einen sensiblen Bereich in Ortsrandlage in Waldnähe handelt, wurde großer Wert auf ein homogenes und zurückhaltendes Erscheinungsbild gelegt. Die Ausweisung als reines Wohngebiet und Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit je maximal 2 Wohnungen sowie die Begrenzung der Wandhöhen, die Festlegung von maximal zulässigen Grundflächen sowie der Erhalt der Grünstruktur unterstreichen dies.

Die Vorgaben zur Dach- und Freiraumgestaltung sollen den ursprünglichen Charakter des Gebiets betonen und gleichzeitig die Qualität zu Gunsten der Bewohner langfristig sichern.

## **4.3 Grünordnung**

### **4.3.1 Ausgangslage**

Die Grundstücke sind gut durchgrünt und teils von parkartigem Charakter. Dabei grenzen die meisten Baugrundstücke direkt an Wald oder die im Flächennutzungsplan als „Sukzessionsfläche, Feuchtgebiet“ dargestellte Fläche. Baugrundstücke in zweiter Reihe sind durch private, schmale Stichwege erschlossen. Der Laubbaumbestand ist zu großen Teilen erhaltenswert und trägt zum Charakter des Wohngebiets bei.

Das vorgesehene Grünkonzept sowie die im Plan dargestellten zu erhaltenden Bäume tragen den derzeitigen Grünstrukturen Rechnung und helfen, diese auch bei einer Nachverdichtung in Ihrem Wesen zu erhalten.

### **4.3.2 Planungskonzept**

Neben dem Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes ist es Ziel, auch nach einer Neuaufstellung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden möglichen dichteren Bebauung die gute Durchgrünung des Wohngebiets zu erhalten und weiter zu verbessern.

Die soll über die festgesetzte Pflanzpflicht erreicht werden, nach welcher bei Bauvorhaben je begonnener 3000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen ist, wobei vorhandener Baumbestand angerechnet wird. Zusätzlich werden sowohl eine private Grundstücksfläche „Vorgartenzone“, die mit wenigen Ausnahmen nicht bebaubar ist und Pflanzgeboten zur Eingrünung unterliegt sowie die Eingrünung von Einfriedungen festgesetzt.

Alternativ zu Satteldächern auf Garagen und Nebengebäuden besteht zudem die Möglichkeit der Errichtung von begrünten Flachdächern auf diesen Gebäuden. Dies trägt zur Erhöhung der Biodiversität durch die Schaffung neuer Lebensräume innerhalb des Wohngebiets bei.

## **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Wohngebiets im Bereich der Waldstraße über die Kuckucksstraße an das übergeordnete Straßennetz bleibt im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans unverändert bestehen.

Die Erschließungsstiche, welche im Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs von der Waldstraße, bzw. im Westen von der Kuckucksstraße ausgehen, werden mit Planzeichen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um dadurch die Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und in diesen Bereichen spielende Kinder zu erhöhen.

Um den Grundstückszutritt für Hinterlieger ohne Erschließungsstich auf den Fl. Nr. 641/1 bzw. 524/6 (Optionsmodell) zu ermöglichen, werden im Plan Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze können jeweils in räumlicher Nähe zu den Wohngebäuden in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden. Die Lage wird nicht festgelegt, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für Zufahrten ist lediglich ein maximaler Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie für Garagen zulässig. Für Carports gilt ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Dies dient auch der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von derartigen baulichen Anlagen.

Da die Waldstraße und die Stichstraßen des Geltungsbereichs fast ausschließlich durch den Fuß- und Fahrverkehr der geringen Zahl von Anliegern genutzt werden, kann auf eine separate Ausweisung von Geh- und Radwegen verzichtet werden.



## 4.5 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation als auch die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse mit mittel- bis tiefgründigem Schotterverwitterungsboden und hoher Wasserdurchlässigkeit ist dies unproblematisch möglich und somit die Erschließung vollständig gesichert.

Die Grundstücke grenzen i.d.R. an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen an, so dass diese für Rettungskräfte erreichbar sind. Die übrigen Grundstücke verfügen über private Stichstraßen, die nicht weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt reichen. Dabei handelt es sich um Siedlungsbestand mit Bestandschutz. Durch die Planung ändert sich dort nichts an den bestehenden Rettungswegen, diese werden dadurch weder verschlechtert noch verbaut. Nur für das Optionsmodell auf den Fl. Nrn. 524/6 sowie 523/1 sind Zufahrtsstiche mit einer Mindestbreite von 3,5 m herzustellen. Ggf. sind hier erforderliche Wendemöglichkeiten im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

## 5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

### 5.1 Bauliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt wird ein reines Wohngebiet. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht möglich.

Durch die grundstücksbezogene Festsetzung der Bauräume ergibt sich eine offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern.

#### Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 508/7, welches teilw. außerhalb der Baugrenze liegt, genießt bis zu dessen vollständigem Abbruch Bestandschutz. Zusätzlich wurden für einige Baugrundstücke Optionsmodelle mit alternativen Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits eine behutsame Nachverdichtung besonders auf größeren Baugrundstücken gleichzeitig wird der dadurch entstehende neue Gebäudebestand dem örtlichen Siedlungsbild entsprechend integriert.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen. Auf die Festsetzung einer bestimmten Anzahl an Vollgeschossen wird bewusst verzichtet. Zusammen mit einer festgesetzten Wand- und Firshöhe ist die räumliche Ausdehnung der Gebäude klar definiert. Gleichzeitig erlaubt es Bauherren jedoch eine flexible Gestaltung der Raumhöhen bzw. der zu bauenden Geschosse.

Die für reine Wohngebiete in der BauNVO zulässigen Obergrenzen gemäß §17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) bleiben deutlich unterschritten, um die ortstypische, aufgelockerte Bauweise für die Zukunft zu sichern. Die baulichen Dichten sind für die Lage am Ortsrand vertretbar und stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Terrassen und deren mögliche Überdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Bei Wintergärten ist eine Überschreitung um 2 m auf maximal der halben Fassadenlänge möglich. Insgesamt darf die Grundfläche durch Balkone und Terrassen um maximal 15% überschritten werden. Für Wintergärten gilt eine maximale Überschreitung von 20m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Gebietsstruktur mit vergleichsweise großen Grundstücken werden diese Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile i.d.R. nicht als störend empfunden.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der GR für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 50 % zulässig. Somit ist unter Einberechnung der Terrassen, Balkone und Nebenanlagen eine Überschreitung der GR um bis zu 65 % zulässig, bei Passivhäusern sogar um insgesamt 70 %

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit 6,20 m, die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 10,40 m zum im jeweiligen Bauraum angegebenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Hierdurch wird das Ziel einer einheitlich möglichen Gebäudehöhe für den gesamten Geltungsbe- reich des Bebauungsplans erreicht. Bei einzelnen Grundstücken entspricht die GR nicht ganz dem Bestand. Allerdings handelt es sich hier um eingeschobene oder eineinhalbgeschossige Baukörper. Mit der zulässigen Wandhöhe und dem Verzicht einer Festsetzung der Geschoß- fläche wird auch bei diesen Grundstücken die bauliche Ausnutzung verbessert.

Bei Passiv-Häusern erhöhen sich diese Werte um jeweils zusätzliche 30 cm. Die Möglichkeit, für Passiv-Häuser sowohl die zulässige GR um 5 % als auch Wandhöhe noch um 0,30 m erhöhen zu können, dient dazu, einen Anreiz zu schaffen und die Vergleichbarkeit von Neu- bauten mit energieeffizienter Sanierung zu gewährleisten, bei der eine derartige Überschrei- tung gem. § 248 BauGB in Zusammenhang mit dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 29.07.2011, Zeichen IIB4-4101-010/10 zulässig ist. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauan- tragsunterlagen zu erbringen.

#### Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude sind zum Schutz des prägenden Baumbestandes nur außerhalb der festge- setzten Kronenbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes zulässig. Außerdem werden diese hinsichtlich Fläche und Anzahl begrenzt, um eine Entstehung übermäßiger Hüttenzahlen auf den Grundstücken zu vermeiden und zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern. Weiter- gehende Vorschriften regeln die maximale Höhe und Einbindung in den Hang.

Für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebengebäude werden bewusst keine Flächen festgesetzt, um den Eigentümern einen größeren Spielraum zu gewährleisten. Ausgeschlos- sen ist aus Gründen der Flächenversiegelung jedoch die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie aus Gründen des Straßenbildes innerhalb der „Vorgartenzone“. Zulässig sind diese somit innerhalb der Baugrenzen sowie (ggf. vor- und) seitlich außerhalb der Baugrenzen. Die gesetzlichen Vorschriften zum Ab- standsflächenrecht sind von den Bauherren gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauord- nung zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses dieses Bebauungsplans zu beachten. Auch die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und Garagen in Hanglagen ins Gelände einzupassen.

Einfriedungen sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wörthsee auszuführen. Darüber hinaus sind diese sockellos auszuführen. Damit diese von Kleinsäufern und anderen Artengruppen mühelos überwunden werden können, wird zusätzlich ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm festgesetzt. Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Fahrbahnrand nicht eingefriedet werden, damit diese auch als vorübergehender Stellplatz dienen können und Fahrzeuge bei der Zufahrt nicht die Straße blockieren.

#### Gestaltungsvorschriften

Gemäß dem überwiegenden Gebäudebestand bleiben auch bei der Neuaufstellung des Bebau- ungsplans lediglich Satteldächer zulässig. Die Neigung wird mit 15-35° festgesetzt und sie sind unter Verwendung der festgesetzten Materialien und Farben zu gestalten. Auf die Fest- setzung einer Firstrichtung wird jedoch bewusst verzichtet, um für Bauherren eine flexible Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen. Allerdings muss die Firstrichtung parallel zur län- geren Gebäudeseite verlaufen.

Im Bestand sind im Gebiet teilweise besondere Dachformen, sowie Firstrichtungen parallel zur kürzeren Gebäudeseite vorhanden. Künftig soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild er- reicht werden. Bis zum vollständigen Abriss der genehmigten Bestandsgebäude bleiben mit

Festsetzung auch abweichende Dachformen und Firstrichtungen zulässig, jedoch nur gemäß den genehmigten Bestandsgebäuden. Hierdurch bleiben über den Bestandsschutz hinaus kleinere An- und Umbauten der Gebäude zulässig, ohne die Dachkonstruktion verändern zu müssen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden private Verkehrsflächen als Stichstraßen festgesetzt. Diese sind in Privat- bzw. Gemeinschaftseigentum, verfügen jedoch teilweise über eine Dienstbarkeiten zugunsten der über sie erschlossenen Grundstücke (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Dies betrifft die Baugrundstücke 641/1 bzw. im Optionsmodell 524/6B

## **5.3 Wald- und ökologische Flächen**

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich die bisher als „Wald“ festgesetzten Flächen übernommen. Weiter werden Flächen, welche im FNP als „Sukzessionsfläche, Feuchtgebiet“ dargestellt sind in der Neuaufstellung des Bebauungsplans als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden der Erhalt und die ökologische Kontinuität dieser Bereiche einschließlich der darauf befindlichen, amtlich kartierten Biotope ermöglicht.

## **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

### Erhaltenswerter Baumbestand

Im September 2018 wurde der Baumbestand im Bereich des Wohngebiets entlang der Waldstraße hinsichtlich Arten, Höhe, Kronendurchmesser und Stammumfang durch das Vermessungsbüro Dipl. -Ing. Rexhep Nikçi aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurden für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Bäume mit einem Stammumfang >80 cm als zu erhalten festgesetzt.

Festgesetzter Baumbestand ist im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vom August 2002 (z. B. Baumschutzzäune) zu sichern. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik z.B. entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" (Stand 2/2018; Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich von zu erhaltenden Bäumen darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten.

Bei der Entfernung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes z.B. infolge von Krankheit oder Ausfall, d.h. auf Grundlage eines durch Baumgutachten nachgewiesenen Vitalitätsverlusts ist dieser durch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes, mindestens der gleichen Wuchsklasse zu ersetzen. Vom Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 5 m abgewichen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Zeitpunkt der Fällung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Punktfundamente für Terrassen dürfen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume errichtet werden, sofern diese in Handgrabung ausgeführt und nötigenfalls so verschoben werden, dass Wurzeln > 3 cm erhalten bleiben und nicht durchtrennt oder einbetoniert werden.

Mit diesen Festsetzungen soll der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes bestmöglich gewährleistet werden. Insbesondere die Regelungen zur Bauzeit sind diesbezüglich von Bedeutung, um Schäden von vornherein vermeiden zu können, die ggf. Ausfälle mit sich bringen.

Allerdings wird klargestellt, dass das Baurecht Vorrang vor dem Baumschutz hat: Sollte der Erhalt eines Baumes im Zuge einer Neubebauung auf Grundlage eines als nicht darstellbar nachgewiesen werden, wäre eine Fällung im Zusammenhang mit einer Ersatzpflanzung zulässig.

### Vorgartenzone

Die Vorgartenbereiche entlang der öffentlichen Straßen prägen das Straßenbild im Bereich der Waldstraße. Die Vorgartenzone wird daher als private Grundstücksfläche „Vorgartenzone“ mit 3,0 m Breite festgesetzt. Alle Gebäude müssen jenseits der Vorgartenzone errichtet werden. Innerhalb der Vorgartenzone sind Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit sowie der Ver- und Entsorgung und zur Vermeidung unverhältnismäßiger Härte sind Einfriedungen, Behältnisse zur Abfallentsorgung bei durchlaufender Einfriedung, ein Stellplatz sowie eine Zufahrt von max. 3,0 m Breite und ein Grundstückszugang mit maximal 1,5 m Breite hiervon ausgenommen. Um ihre Ortsbildwirksamkeit entfalten zu können, ist die Vorgartenzone entsprechend gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen: Zur Pflanzung vorgeschrieben ist ein standortgerechter, heimischer Strauch je 3 lfm vollendete Straßenfrontlänge sowie ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung je 12 lfm vollendete Straßenfrontlänge.

### Bepflanzungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer ansprechenden Durchgrünung und ggf. zum Ersatz von im Baufenster zu fallenden Bäumen ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. (siehe Pflanzliste unter 5.5.). Die festgesetzten Gehölze, die auf dem Grundstück zu erhalten sind sowie in der Vorgartenzone zu pflanzende Laubbäume können hierbei angerechnet werden.

Die zur Verwendung empfohlenen heimischen Arten sind in den Hinweisen (5.5.) enthalten. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, da auch andere Arten geeignet sein können, sofern sich heimisch sind. Darüber hinausgehende Pflanzungen, die nicht mehr den festgesetztem Mindestumfang entsprechen, sind frei wählbar. Bei der Pflanzung von nicht heimischen Blütensträuchern sollte ein Anteil von 30 % nicht überschritten werden, um eine naturnahe Begrünung zu gewährleisten, die auch der heimischen Fauna Lebensraum Nahrung bietet.

Einfriedungen sind zur Sicherung eines ansprechenden Straßenbildes wirksam einzugrünen. Koniferen als Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Grünordnung stellen sicher, dass das Grünkonzept über das gesamte Planungsgebiet gleichwertige Voraussetzungen für ein ländlich geprägtes Wohnumfeld mit hohem Grünanteil ermöglicht. Insbesondere werden durch die Festsetzungen der Erhalt des Baumbestandes und eine Eingrünung der (Neu-)Bebauung gewährleistet. Es werden Regelungen zur Bepflanzung im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild getroffen sowie Regelungen zur Dichte des Baumbestandes.

## **5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

### Artenschutzrecht

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen liegt auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der baurechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung im Innenbereich im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden nur der Fällzeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt, sowie Festsetzungen zum Fledermaus-, Vogel- und Insektenschutz im Zusammenhang mit Glasflächen sowie baulichen Außenanlagen getroffen.

Bei einer Beseitigung von Bäumen mit Strukturmerkmalen wie etwa abgeplatzte Rinde, Spalten oder Höhlen sollte eine Kompensation im Faktor 3:1 durch künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen erfolgen, d.h. für ein zu entfernendes Strukturmerkmal sollten 3 Nisthilfen in der Umgebung angebracht werden. Beim Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird auf das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung hingewiesen, die bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern einzuholen ist. Die Bebauungsplanung selbst löst jedoch keine direkt erkennbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

### Sonstiges

Nachrichtlich dargestellt wurden die Grenzen der amtlich kartierten Biotope sowie des LSG „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ bzw. dessen beantragte Änderung.

Als Hinweise in der Planzeichnung sind darüber hinaus die Flurkarte in der zum Planungszeitraum aktuellen Fassung mit vorgeschlagenen Änderungen und Höhenlinien zur Nachvollziehbarkeit der WR-Festsetzungen sowie Pflanzvorschläge, die sich aus den textlichen Festsetzungen ergeben.

### **Zur Verwendung empfohlene heimische Arten (Pflanzlisten)**

Wuchsklasse/Wuchsordnung I - große Bäume über 20 Meter

- *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- *Fagus sylvatica* - Rot-Buche
- *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche
- *Juglans regia* - Walnussbaum
- *Quercus petraea* - Trauben-Eiche
- *Quercus robur* - Stiel-Eiche
- *Salix alba* - Silber-Weide
- *Tilia cordata* - Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde

Wuchsklasse/Wuchsordnung II – mittelgroße Bäume unter 20 Meter

- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Alnus glutinosa* - Rot-/ Schwarzerle
- *Alnus incana* - Grau-Erle
- *Betula pendula* - Hänge-Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Corylus colurna* - Baum-Hasel
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Pyrus pyraister* - Holzbirne
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberersche
- *Sorbus torminalis* - Elsbeere

Sträucher

- *Amelanchier ovalis* - Felsenbirne
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss



- *Crataegus laevigata* – Zweigriffeliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Europäisches Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- *Sambucus nigra* - Hollunder
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
- Strauchrosen
- alle Obstbeerensträucher

## 6. Wesentliche Auswirkungen

### 6.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Weitere in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgeführte Vorgaben hierzu werden berücksichtigt. Besondere Empfindlichkeiten anderer Schutzgüter, Raumnutzungen oder weiterer Belange bestehen darüber hinaus nicht, sofern die Teile des WR die sich innerhalb des LSG befinden aus diesem herausgenommen werden. Sämtliche Eingriffe werden naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG (Eingriffsvermeidung, Eingriffsminderung) behandelt.

Insgesamt sind nach Berücksichtigung und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen somit keine mehr als geringfügigen Auswirkungen durch die Bebauung für Boden, Vegetation und Fauna zu erwarten. Zwar ergeben sich durch das Vorhaben Auswirkungen von langer Dauer (Bodenversiegelung). Da das Gelände aber bereits im Bestand größtenteils versiegelt/überbaut ist, wird von keiner zusätzlichen Auswirkung ausgegangen.

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen ebenfalls nicht.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Gebiet. Eine baurechtliche Ausgleichspflicht wird somit nicht ausgelöst. Gemäß §13 BauGB ist auch kein separater Umweltbericht erforderlich.

### 6.2 Bodenordnung

Im Rahmen der festgesetzten Optionsmodelle werden mit dem Planzeichen II.3 Hinweise zu möglichen Grundstücksteilungen gegeben, wobei die exakte Ausformung den Eigentümern obliegt.

### 6.3 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung.

Tab.1: Städtebauliche Kenngrößen (gerundet)

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Verteilung in % Geltungsbereich gesamt</b>
Baugrundstücke	44.000	40
Öffentliche Verkehrsfläche	7.000	6,36
Waldfläche	21.000	19
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	38000	34,54
<b>Geltungsbereich BP</b>	<b>110.000</b>	<b>100</b>

## 6.4 Klimaschutz

Sicherung der wertvollen Flächen mit Klimaausgleichfunktionen.

Klimaausgleichende Wirkung wird im Rahmen der Grünordnung erreicht. Durch die Festsetzung der Waldflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, bei denen es sich teilweise um Moorflächen handelt, wird darüber hinaus langfristig die Sicherung der Funktion dieser Flächen als Kohlenstoff-Senke gewährleistet.